

Pravidla hospodaření OLBRA, bytové družstvo

1. Správa domu

Správou domu Olbrachtova 616,617, Liberec 15 – Starý Harcov, je pověřeno představenstvo bytového družstva.

2. Nájemné

a) Nájemné pro družstevníky

Nájemné za bytové prostory pro družstevníky je stanoveno na 1m² obytné plochy na základě schválení členskou schůzí.

Nájemné představuje součet všech nákladů spojených s provozem družstva (kromě služeb), tj.:

Náklady na běžné opravy

Splátky úvěru včetně úroků

Pojištění domu – **Vyjmout z nájemného a zařadit jako samostatnou položku ve VL**

Odpisy domu

Daň z nemovitosti

Odměny orgánům družstva

Účetnictví

Tvorba rezervy na velké opravy

Nájemné na jeden byt pro družstevníka se počítá jako součin m² obytné plochy bytu a nájemného na 1m² obytné plochy stanovený členskou schůzí.

Velikost obytné plochy bytu je stejná jako byla pro výpočet členského podílu, t.j:

1+1 = 44 m²

1+3 = 81 m²

1+4 = 105 m²

Do nájemného se již nezapočítává vybavenost bytu.

b) Nájemné pro nájemníky – nedružstevníky

Je stanoveno na základě stejné velikosti plochy bytu dle bodu a) a sazby nájemného dle schválení představenstvem družstva.

c) Nájemné za nebytové prostory

Je stanoveno na základě smlouvy mezi družstvem a příslušným nájemcem na 1m² pronajaté plochy. Do nájemného se rovněž započítávají náklady za služby, pokud nejsou placeny nájemcem na základě samostatného měřiče přímo dodavateli těchto služeb.

Nájemné se může každoročně měnit dle skutečných nákladů družstva na základě schváleného rozpočtu nákladů na příslušný rok členskou schůzí.

K nájemnému pro družstevníky i nájemníky se připočítávají náklady na služby:

a) Společné:

- Úklid společných prostor podle počtu osob hlášených v domácnosti a sazbu na 1 osobu
- Elektrická energie společných prostor – podle počtu hlášených osob v domácnosti a sazby pro příslušný rok
- Výtahy – kromě domácností obývajících 1. Patro – podle počtu osob
- Poplatek za psa – dle schválení členské schůze

b) Individuální pro jednotlivé domácnosti:

- Záloha na spotřebu studené vody – konečné vyúčtování dle spotřeby na měřiči
- Záloha na ohřev teplé vody - konečné vyúčtování dle spotřeby na měřiči
- Záloha na teplo – konečné vyúčtování dle spotřeby na měřičích v bytě (pevná a spotřební složka)

-

3. Opravy

Jsou hrazeny z fondu oprav z nájemného schváleného členskou schůzí na příslušný rok.

- a) Běžné opravy: výtahů, osvětlení a společných prostor do výše 20.000,- za jednu opravu schvaluje pověřený člen představenstva
- b) Větší opravy a opravy havarijního charakteru – 20.000 do 100.000 Kč schvaluje představenstvo družstva po usnesení schůze představenstva
- c) Velké opravy nad 100.000 Kč – je nutné schválení členskou schůzí družstva na základě poptávkového nebo výběrového řízení

4. Nakládání s finančními prostředky družstva

Družstvo vede dva běžné účty – spořicí a provozní, oba vedeny u ČSOB Liberec.

Disponibilní právo k účtům mají členové představenstva uvedení na smlouvě s bankou, peněžní operace na účtech jsou schvalovány nejméně 2 členy představenstva.

5. Pokladna

Družstvo vede pokladnu, s jejímiž prostředky hospodaří pověřený člen představenstva.

Pokladní limit činí 30.000,-Kč. Z pokladny jsou hrazena drobná vydání spojená s provozem domu na základě řádných daňových dokladů. Do pokladny jsou hrazeny poplatky za převody administrativní úkony orgánů družstva (např. nájemné, poplatky za převod bytu atd.)

O pokladních operacích vede pověřený člen představenstva řádně číslované pokladní doklady a pokladní knihu. Pravidelně měsíčně předává tyto doklady k zúčtování účetní družstva.

6. Poplatky za administrativní úkony

- Převod členství na jiného člena (rodinný příslušník)...500,-Kč
- Převod členství na jiného člena.....3.500,-Kč
- **Změna ve VL (1x/rok zdarma).....300,- Kč**

7. Odměny členům představenstva a kontrolní komise

a) **Představenstvo:**

Náklady na odměnu pro členy představenstva činí maximálně 180.000,-Kč ročně **hrubého.**

Z této částky je vyplácena jednotlivým členům představenstva odměna **na základě uzavřené dohody o provedení práce (dále DPP) dle odpracovaných hodin ve výši 150,- Kč /hod.**

- Výše měsíčních odměn pro jednotlivé členy volených orgánů družstva, stanovené členskou schůzí družstva, jsou platné do doby, než členská schůze družstva projedná nové výše těchto odměn.

Odměny členům představenstva:

Předseda	5000,-Kč/měsíc hrubého
Místopředseda	4900,-Kč/měsíc hrubého
Člen	3000,-Kč/měsíc hrubého

- Výši měsíční odměny člena voleného orgánu družstva za výkon funkce, schválenou dříve členskou schůzí družstva, nelze snížit se zpětnou platností.
- Odměna se neposkytne, pokud výkon funkce zjevně přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku družstva, pokud členská schůze družstva nerozhodne jinak.
- Nepoužité prostředky budou na konci roku převedeny do fondu oprav.

b) Kontrolní komise:

Náklady na odměnu pro členy kontrolní komise činí maximálně 30.000,-Kč ročně.

Z této částky je vyplácena jednotlivým členům komise odměna **na základě uzavřené dohody o provedení práce (dále DPP) dle odpracovaných hodin ve výši 150,- 250,- Kč / hod.**

Nepoužité prostředky budou na konci roku převedeny do fondu oprav.

8. Domovník

Funkce domovníka není zřízena, jeho náplň práce provádí pověřená osoba. Odměna za tuto činnost je stanovena dle odpracovaných hodin ve výši 150,-Kč/hod, a to do maximální výše 5000,-Kč/rok. Náplň práce: nahlašování poruch dodávek služeb dodavatelům těchto služeb a potřeb oprav společných částí domu. Provádí i drobné opravy, např. výměnu žárovek na schodištích a výtazích.

9. Úklid

Úklid společných prostor domu (schodiště a chodba před výtahy, vstupní hala) je zajištěn uklízečkou, se kterou je uzavřena Dohoda o provedení práce za měsíční odměnu ~~3050,-~~ **4120,- Kč hrubého.**

Poplatek za úklid činí měsíčně 40,- Kč/os

Tyto zásady doplňují Stanovy družstva a mohou být na základě rozhodnutí členské schůze dále doplňovány a upřesňovány.

Aktualizováno a schváleno členskou schůzí dne 11.6.2024